

## S 19 AS 548/06

Land  
Freistaat Bayern  
Sozialgericht  
SG München (FSB)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung  
19  
1. Instanz  
SG München (FSB)  
Aktenzeichen  
S 19 AS 548/06  
Datum  
19.09.2006  
2. Instanz  
Bayerisches LSG  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen  
-  
Datum  
-  
Kategorie  
Urteil  
I. Die Klage wird abgewiesen.  
II. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

### Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Bereich der Landeshauptstadt München.

Die 1945 geborene, alleinstehende Klägerin bewohnt eine Dreizimmerwohnung mit 78 qm Wohnfläche in München. Die Kaltmiete beträgt 582,87 Euro, die Warmmiete 705,93 Euro monatlich. Mit Bescheid vom 01.12.2004 bewilligte die Beklagte der Klägerin Arbeitslosengeld II in Höhe von 1.050,93 Euro monatlich für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis zum 30.06.2005 unter Einschluss der gesamten Wohnungskosten. Der Bescheid enthielt die Aufforderung, sich unverzüglich um eine billigere Wohnung zu bemühen. Am 12.05.2005 forderte die Beklagte die Klägerin auf, sich intensiv um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen und bis 15.06.2005 jeden Monat unaufgefordert zum Monatsende ihre Bemühungen zu dokumentieren.

Bei einem persönlichen Gespräch am 10.06.2005 legte die Klägerin schriftlich ihre Bemühungen um eine günstigere Wohnung vor. Sie gab jedoch nur an, dass sie keine Möglichkeit sehe, einen Untermieter aufzunehmen und dass nach Auskunft ihres Hausmeisters keine kleinere Wohnung in der Wohnanlage frei sei. Weiter gab sie im Verlauf des Gesprächs an, dass sie Zeitungsannoncen lese und Bekannte nach Wohnungsangeboten frage. Die Beklagte informierte die Klägerin bei dem Gespräch am 10.06.2005 darüber, dass diese Bemühungen nicht ausreichend gewesen seien und forderte sie dazu auf, intensive Eigenbemühungen nachzuweisen.

Mit Bescheid vom 01.07.2005 bewilligte die Beklagte der Klägerin abermals Arbeitslosengeld II in Höhe von 1.050,93 Euro für den Zeitraum vom 01.07.2005 bis zum 31.12.2005. Gleichzeitig wurde der Klägerin bis zum 25.07.2005 letztmals Gelegenheit gegeben, Nachweise über ihre Bemühungen, eine angemessene Wohnung zu finden, vorzulegen. Gleichzeitig wurde ihr angedroht, dass sonst ab August 2005 Grundmiete nur noch in Höhe von 413,40 Euro übernommen werden könne.

Mit Bescheid vom 23.08.2005 entschied die Beklagte, dass für die Zeit ab 01.09.2005 bis auf Weiteres die Kosten für Unterkunft nur noch in angemessener Höhe von 536,37 Euro gewährt würden. Mit einem zweiten Bescheid, der ebenfalls auf den 23.08.2005 datierte, wurde der Klägerin Arbeitslosengeld II für den Zeitraum vom 01.07.2005 bis zum 31.08.2005 in Höhe von 1.050,93 Euro und für die Zeit vom 01.09.2005 bis zum 31.12.2005 in Höhe von 881,46 Euro monatlich bewilligt.

Den dagegen am 21.09.2005 eingelegten Widerspruch wies die Beklagte -abgesehen von einer minimalen Korrektur um 9 Cent- als unbegründet zurück.

Mit ihrer am 13.04.2006 beim Sozialgericht München erhobenen Klage macht die Klägerin geltend, auf Grund ihres nahen Rentenbezuges sei es ihr unzumutbar, eine kleinere Wohnung zu suchen. Die Höhe der zu erwartenden Rente würde für die Aufrechterhaltung der Wohnung ausreichen. In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, dass die Wohnung bereits seit dem Jahr 1977 von ihr gemietet werde und deshalb gemessen an der Quadratmeterzahl relativ günstig sei. Die Kriterien der Beklagten zur Bestimmung der Höhe des noch angemessenen Mietzinses seien nicht transparent. Außerdem würde es zu einer Ghettoisierung führen, wenn die einzigen vorhandenen Angebote an erreichbaren Wohnungen in Problemzonen der Stadt angesiedelt seien.

Die Klägerin beantragt,

die Bescheide vom 23.08.2005 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14.03.2006 aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, der Klägerin für die Monate September bis Dezember 2005 zusätzlich Leistungen in Höhe von 169,47 Euro pro Monat zu erbringen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bringt vor, weder die Wohnfläche von 78 qm noch der Preis der Grundmiete von 582,87 Euro seien angemessen. Am 01.09.2005 habe man davon ausgehen müssen, dass die Klägerin bis zur Rente noch ca. fünf Jahre lang möglicherweise auf Arbeitslosengeld II angewiesen sein würde. In diesem Zeitraum wären ohne einen Umzug bei Weitergewährung der tatsächlichen Mietkosten Mehrausgaben in Höhe von 10.000,00 Euro im Vergleich zu den angemessenen Mietkosten zu erwarten. Angesichts solcher Mehrausgaben, die von der Allgemeinheit zu tragen wären, sei es der Klägerin zumutbar, die Wohnung zu wechseln.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die Gerichtsakte und die Akte der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Für die Entscheidung über die zulässige Klage war das Sozialgericht München örtlich ([§ 27 SGG](#)) und sachlich ([§ 8 SGG](#)) zuständig. Die Klage wurde gemäß [§§ 87, 90, 92 SGG](#) form- und fristgerecht erhoben.

Die Klage war jedoch unbegründet, da die Absenkung des Arbeitslosengeldes II durch die angefochtenen Bescheide mit Wirkung vom 01.09.2005 zu Recht erfolgte. In verfahrensrechtlicher Hinsicht war die Beklagte zur Abänderung des Bewilligungsbescheides vom 01.07.2005 für die Monate September bis Dezember 2005 gemäß [§ 48 Abs. 1 Satz 1 SGB X](#) befugt. Die Tatsache, dass sich die Klägerin bis zum August 2005 nicht ausreichend um angemessenen Wohnraum bemüht hatte, stellte eine Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen dar, die beim Erlass des Verwaltungsakts vom 01.07.2005 vorgelegen hatten, so dass dieser Verwaltungsakt zwingend mit Wirkung für die Zukunft aufzuheben war.

Auch inhaltlich war die mit den angefochtenen Bescheiden für die Monate September bis Dezember 2005 getroffene Regelung rechtmäßig. Gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie solange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Im vorliegenden Fall wusste die Klägerin seit Erhalt des Bewilligungsbescheides vom 01.12.2004, dass sie sich unverzüglich um eine billigere Wohnung zu bemühen habe. Auch die im Stadtgebiet München noch als angemessen zu betrachtenden Wohnungspreise für alleinstehende Personen wurden ihr mitgeteilt. Weitere Aufforderungen und Konkretisierungen der Bemühungspflicht erfolgten durch Schreiben vom 12.05.2005, in einem persönlichen Gespräch am 10.06.2005 und im Bewilligungsbescheid vom 01.07.2005. Trotzdem konnte die Klägerin bis zur mündlichen Verhandlung keine konkreten Nachweise über Bemühungen, eine billigere Wohnung zu finden, vorweisen. Ihr Vortrag erschöpfte sich in allgemeinen Verweisen auf Nachfragen beim Verwalter der von ihr bewohnten Wohnanlage und bei Bekannten sowie die Lektüre von Zeitungsannoncen.

Die Höhe des von der Beklagten noch anerkannten Kaltmietpreises von 413,40 Euro monatlich erscheint angemessen.

Zwar begegnet der von der Beklagten mit Schriftsatz vom 26.07.2006 angegebene Weg, auf dem der Betrag von 413,40 Euro als angemessene Kaltmiete für einen Ein-Personen-Haushalt ermittelt wird, methodischen Bedenken. Der Höchstbetrag für angemessene Wohnkosten von 413,40 Euro Kaltmiete ergibt sich nach den Überlegungen der Beklagten als Produkt einer angemessenen Wohnfläche von 32 qm und einem maximal anzuerkennenden Mietzins von 12,90 Euro pro Quadratmeter. Dabei stellt die Wohnfläche von 32 qm den Durchschnitt der als angemessen angesehenen Wohngrößen im Bereich von 20-45 qm dar. Der als maximal anzuerkennende Quadratmeterpreis von 12,90 Euro stellt den Maximalwert dar, jenseits dessen nach Ansicht der Beklagten die Mietwuchergrenze überschritten sei.

Diese von der Beklagten praktizierte Berechnungsweise entspricht nicht der vom Bundesverwaltungsgericht zum Sozialhilferecht entwickelten Produkttheorie (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 28.04.2005 Az. [5 C 15/04](#)), die sich auch im Bereich des Sozialgesetzbuch Zweites Buch durchgesetzt hat (Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 08.03.2006 Az. [L 9 AS 59/05 ER](#), LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 12.05.2006 Az. [L 8 AS 1692/06 ER-B](#), Lang in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2005, § 22 Rn. 45). Danach ermittelt sich der maximale angemessene Mietzins als das Produkt aus der maximal noch als angemessen anzusehenden Quadratmeterzahl und dem nach den örtlichen Verhältnissen noch als angemessen anzusehenden Mietzins pro Quadratmeter, wobei aber nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen ist. Soweit ersichtlich, wird in allen bisher ergangenen Entscheidungen bezüglich der Wohnfläche eine Größe von 45 qm für einen Ein-Personen-Haushalt noch als angemessen angesehen. Die Beklagte hätte also bei der Ermittlung der noch angemessenen Wohnungsmiete nicht eine Größe von 32 qm, sondern von 45 qm in das Produkt einstellen müssen. Dagegen hat die Beklagte den Quadratmeterpreis als Faktor weit überhöht berücksichtigt. Nicht der die Grenze zum Mietwucher bildende Quadratmeterpreis ist in das Produkt einzustellen, sondern der im unteren Marktbereich bei der entsprechenden Wohnungsgröße übliche Quadratmeterpreis. Daraus dass die Beklagte bei der Bildung des für die Ermittlung der angemessenen Wohnungsmiete maßgeblichen Produktes den einen Faktor deutlich zu hoch, den anderen dafür deutlich zu niedrig angesetzt hat, folgt nicht nur, dass sie methodische Fehler begangen hat, sondern auch, dass das Ergebnis dennoch zutreffend sein kann, da der eine Fehler den anderen kompensieren kann.

Anhand eigener Ermittlungen ist das Gericht zu der Überzeugung gelangt, dass die Beklagte die Höchstgrenze für angemessene Mieten bei Ein-Personen-Haushalten im Ergebnis zu Recht bei einem Betrag von 413,40 Euro Kaltmiete sieht. Zum einen hat nur eine einzige Internetrecherche sofort ein Angebot von vierzehn Wohnungen im Bereich von 40-45 qm ergeben, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und die zu einem entsprechenden Mietzins erhältlich wären, so dass es tatsächlich möglich erscheint, den Bereich der maximal als

angemessen anzusehenden Wohnungsgrößen von bis zu 45 qm bis zur Obergrenze auszunutzen. Zum anderen errechnet sich bei einer 45-qm-Wohnung zum Preis von 413,40 Euro ein Quadratmeterpreis von 9,19 Euro. Dieser Quadratmeterpreis liegt zwar unter dem von der Süddeutschen Zeitung nach ihrem eigenen Index ermittelten Durchschnittspreis von 11,98 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen und 11,16 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen (vgl. SZ vom 08.09.2006), jedoch orientieren sich diese Durchschnittspreise an einem eher höheren Niveau. Im selben Zeitungsartikel wird berichtet, das der Mietspiegel für den Münchner Wohnungsmarkt zu einem günstigeren Preis von 8,72 Euro pro Quadratmeter kommt. Auch wenn dieser Durchschnittspreis im Mieterinteresse eher zu günstig bemessen sein sollte, hat das Gericht keine Zweifel daran, dass ein darüber liegender Quadratmeterpreis jedenfalls noch im unteren Bereich der tatsächlich realen Quadratmeterpreise in München liegt.

Da also die von der Beklagten zu Grunde gelegten angemessenen Kosten der Unterkunft nicht zu beanstanden waren, beträgt die Differenz zwischen tatsächlicher und angemessener Kaltmiete monatlich 169,47 Euro. Über fünf Jahre hinweg würde sich diese Differenz zu einem Betrag von über 10.000,00 Euro aufsummieren. Unter diesen Umständen war es der Klägerin eindeutig zumutbar, die Wohnung zu wechseln, auch wenn sie aus der nach Ablauf von fünf Jahren zu erwartenden Rente ihre Wohnung wieder bezahlen könnte.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#).

Rechtskraft

Aus

Login

FSB

Saved

2007-12-27